



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS**

SILVIO JOEL DE SOUSA

**PONTUALIDADE NA TAXA MENSAL DE CONDOMÍNIO:
Análise da legalidade dos incentivos aplicados nas cotas condominiais**

**SANTA RITA – PB
2018**

SILVIO JOEL DE SOUSA

PONTUALIDADE NA TAXA MENSAL DE CONDOMÍNIO:

Análise da legalidade nos incentivos aplicados nas cotas condominiais

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado à Coordenação do curso
de Direito, como pré-requisito para a
conclusão do curso de Bacharelado
em Ciências Jurídicas, do Centro de
Ciências Jurídicas, da Universidade
Federal da Paraíba.

Direito Civil

Prof. Me. FRANCISCO JOSÉ GARCIA FIGUEIREDO

ORIENTADOR

SANTA RITA – PB

2018

Catálogo na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

S725p Sousa, Silvio Joel de.

PONTUALIDADE NA TAXA MENSAL DE CONDOMÍNIO: Análise da legalidade nos incentivos aplicados nas cotas condominiais / Silvio Joel de Sousa. - João Pessoa, 2018.

52f.

Orientação: FRANCISCO JOSÉ GARCIA FIGUEIRÊDO.
Monografia (Graduação) - UFPB/CCJ.

1. Condomínio edilício; Taxas Condominiais; Legislaçã.
I. FIGUEIRÊDO,, FRANCISCO JOSÉ GARCIA. II. Título.

UFPB/CCJ

SILVIO JOEL DE SOUSA

**PONTUALIDADE NA TAXA MENSAL DE CONDOMÍNIO:
Análise da legalidade nos incentivos aplicados nas cotas condominiais**

APROVADO EM: 08 de novembro de 2018

BANCA EXAMINADORA

Prof. Me. Francisco José Garcia Figueiredo
Orientador

Prof.^a. Me. Andrea Costa do Amaral Motta
Examinador interno

Prof. Me. José Neto Barreto Júnior
Examinador interno

A Deus, por conduzir meu caminho ao longo desses anos de graduação.

A minha família que, com muito carinho e apoio, esteve sempre ao meu lado para que eu chegasse até esta etapa da minha vida.

A esta universidade, seu corpo docente e coordenação do curso de Bacharelado em Ciências Jurídicas.

Ao professor Francisco José Garcia Figueiredo, pela orientação, apoio e confiança.

A todos que direta ou indiretamente contribuíram para a realização deste trabalho.

SOUSA, S. J. **Pontualidade na taxa mensal de condomínio: análise da legalidade dos incentivos aplicados nas cotas condominiais.** 2018. 52f. Trabalho de Conclusão de Curso / Direito / UFPB, Santa Rita.

RESUMO

A tendência do crescimento constante dos condomínios edilícios cada vez mais completos, apresenta a questão do morar em coletividade, além da finalidade de escritório ou comércio muito comum nos grandes centros urbanos. Afim de que se tenha uma convivência pacífica e harmônica, recomendaremos uma diretriz capaz de solucionar ou minimizar esses obstáculos entre moradores, em busca de um melhor relacionamento, colaborando para o bem-estar dessas pessoas. Nesse cenário, analisaremos a relação do instituto de incentivo à adimplência nos pagamentos das taxas condominiais, através de descontos na cota-parte aos que pagarem até a data do vencimento com a multa por inadimplência, pretendendo estudar a legalidade (ou ilegalidade) desta prática. Para tanto, por meio desta pesquisa qualitativa de levantamento bibliográfico, discutiremos e diferenciaremos os conceitos definidos na legislação vigente, como o Novo Código Civil de 2002.

Palavras-Chave: Condomínio edilício; Taxas Condominiais; Legislação.

ABSTRACT

The tendency of the constant growth of condominiums more and more complete, presents the question of living in community, besides the purpose of office or commerce very common in the big urban centers. In order to have a peaceful and harmonious coexistence, we will recommend a guideline capable of solving or minimizing these obstacles among residents, in search of a better relationship, collaborating for the well-being of these people. In this scenario, we will analyze the relationship of the institute of incentive to the payment of the condominial fees, through discounts in the quota party to those who pay until the expiration date with the fine for delinquency, intending to study the legality (or illegality) of this practice. Therefore, through this qualitative research of bibliographic survey, we will discuss and differentiate the concepts defined in current legislation, such as the New Civil Code of 2002.

Keywords: Building condominium; Condominial fees; Legislation

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	08
2	CONCEITUAÇÃO GERAL DE CONDOMÍNIO.....	12
2.1	Espécies de condomínio	14
2.1.1	Condomínio Comum.....	14
2.1.2	Condomínio Edilício.....	16
2.2	Instituição do Condomínio Edilício.....	17
2.3	Da extinção do condomínio edilício.....	19
2.4	Do uso anormal da propriedade.....	20
2.5	Fatores de maior incidência de conflitos em condomínios.....	21
2.6	Soluções para a composição de conflitos.....	26
3	SANÇÕES APLICADAS AOS CONDÔMINOS	30
4	FORMAÇÃO DA TAXA DE CONDOMÍNIO	33
5	ABONO DE PONTUALIDADE.....	38
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	47
7	REFERÊNCIAS.....	51

1 INTRODUÇÃO

Diante do crescimento populacional e urbanístico das diversas cidades brasileiras, onde, por falta de espaço para construções de moradias e a busca constante de segurança para as famílias, a tendência é o crescimento constante dos condomínios edilícios, que estão cada vez mais completos, possibilitando uma moradia com segurança privatizada, áreas comuns reservadas para lazer, alimentação, piscina, garagens e outros equipamentos que lhes proporcionam conforto, tranquilidade e higiene.

Ao comprar um imóvel dessa natureza, nem sempre as pessoas analisam o que é morar em coletividade e muitas vezes desconhecem a convenção e o regimento interno, passando a viver nesses espaços e muitas vezes, se deparam com uma série de problemas cada vez mais constantes dentro dos condomínios, ao ponto de tirar o sossego tanto dos condôminos quanto dos administradores e síndicos.

Com base nessa realidade, este trabalho busca fazer uma análise dessa problemática, por meio do qual recomendaremos uma diretriz capaz de solucionar ou minimizar esses obstáculos de convivência entre moradores de condomínios edilícios, em busca de um melhor relacionamento, capaz de colaborar com a união e bem-estar dessas pessoas.

A importância de um bom relacionamento entre as pessoas que convivem em condomínios edilícios, indicando e incentivando o constante conhecimento relacionado ao assunto a partir da identificação e apreciação de seus elementos dogmáticos, com fulcro nas atuais concepções doutrinárias e jurisprudenciais.

Atualmente, grande parte da população habita os diversos tipos de condomínios, sejam com a finalidade de habitação, escritório ou comércio, principalmente nos grandes centros urbano. Nos condomínio encontram-se pessoas com os mais diversos interesses e comportamentos e, por isso, há de ser um regramento capaz de dirimir o que pode ou não fazer dentro destes espaços. Esta espécie de condomínio pode ser entendida como uma mini- sociedade, ou seja, é um lugar onde todos têm que conviver da melhor forma possível, a fim de que se tenha uma convivência pacífica e harmônica.

Principalmente nos grandes centros, se intensifica a procura por este tipo de instituto aumentando consideravelmente o crescimento o número de litígios dentro desses espaços que afetam diretamente o crescimento de processos judiciais a busca de solução para estes conflitos. Esses possíveis conflitos estão relacionados, na maioria dos casos, ao não cumprimento das obrigações condominiais por parte dos condôminos e também, a falta de clareza e até mesmo a ausência de normas que regulem determinadas situações e, conseqüentemente, gera dúvidas e provoca muitas discussões.

Um exemplo de dificuldade enfrentada pelo legislador é conseguir conceituar com clareza o que é um condômino anti-social, tendo em vista a dificuldade enfrentada por essa dúvida, pois o que para um determinado condomínio é anti-social, para outro não é, surgindo desta forma, grandes controvérsias.

No Brasil, a ideia de condomínio horizontal surgiu com mais intensidade a partir da segunda grande guerra mundial em função do desenvolvimento urbano. Em consequência da revolução industrial, provocando um aumento da procura de terrenos para construção civil, principalmente para a construção de moradias e comércios e conseqüentemente, os valores imobiliários aumentaram consideravelmente, principalmente pela procura para a construção civil.

O aumento populacional, principalmente nas grandes cidades, classificou as políticas habitacionais como fator muito necessário para atualidade, sendo também, de muita necessidade aprofundar estudos sobre esta questão da evolução da propriedade, desde sua origem com o Direito Romano até os dias atuais, aprofundando-se especificamente no condomínio edilício que é considerado um meio mais viável para amenizar a questão de carência de espaços para a construção de novas unidades habitacionais.

Após análise pormenorizada dos conteúdos bibliográficos que compõem este trabalho, focaremos nossos estudos na busca de poder concluí-lo com capacidade de conceituar o tema condomínio, suas espécies, o ordenamento jurídico vigente que a disciplina, a influencia gerada na vida das pessoas que residem ou laboram nessas edificações, focando o estudo em alguns aspectos relevantes o tema requer, como: conceituação, diferenciação, formas de rateio das despesas, seja pela fração ideal ou pela igualitária, análise dos fatores que mais geram litígios nos condomínios edilícios, enfatizando as bonificações oferecidas aos condôminos adimplentes, como forma de estimular os inadimplentes a honrar os

seus compromissos financeiros junto a esses condomínios, tema enfrentado pelo Superior Tribunal de Justiça nos últimos anos, em razão da crise econômica.

Nesse cenário, analisaremos a relação deste instituto de incentivo à adimplência nos pagamentos das taxas condominiais, através de descontos na cota-parte aos que pagarem até a data do vencimento com a multa por inadimplência. há muito questionamento relacionado a essa bonificação, muitos defendem que se trata de uma forma de mascarar uma segunda multa, o que não é permitido no ordenamento jurídico.

Buscaremos, nesse trabalho, analisar a legalidade nos incentivos à pontualidade nas taxas mensais de condomínios, discutir e diferenciar os conceitos definidos na legislação vigente, principalmente o Novo Código Civil de 2002; avaliar possíveis violações de cobranças ocorridas no âmbito dos ambientes condominiais e apresentar a visão de profissionais ligados diretamente aos condomínios edilícios.

Pretende-se estudar a legalidade (ou ilegalidade) desta prática, por considerar um tema de relevância para todos os envolvidos direta ou indiretamente com os condomínios edilícios, principalmente para os condôminos inadimplentes que se consideram prejudicados ao terem que suportar uma penalidade ilegal, por essa prática contrariar o disposto no Art. 1.337, NCC/02.

Buscaremos uma análise pormenorizada do ordenamento jurídico a respeito desse tema, para tanto, pretende-se estudar detalhadamente a legalidade dessa prática, a fim de que seja possível estabelecer uma visão geral sobre esse instituto que pode ser considerado de irrefutável indispensabilidade, uma vez que apresenta relevâncias sociais e jurídicas, bem como instrumento para que os profissionais juristas possam estar assegurados, tanto da legislação, quanto dos dados levantados nesta pesquisa, de forma que possam melhor atender e auxiliar seus clientes.

Metodologicamente, este trabalho é de natureza qualitativa, baseado na ideia geral de analisar a legislação vigente e algumas soluções de litígios relacionados à prática de incentivos aos condôminos, a fim de buscar na teoria os elementos que versa sobre a melhor forma de relacionamento entre os agentes participantes desta relação de convivência. Creswel (2007, p. 186) ressalta o fato de que, na perspectiva qualitativa, o ambiente natural é a fonte direta de dados e o pesquisador, o principal instrumento, sendo que os dados coletados são predominantemente descritivos.

O procedimento utilizado foi o da pesquisa bibliográfica. Os dados bibliográficos foram levantados a partir da análise de dados obtidos na doutrina e jurisprudência brasileira, como também em livros, artigos, memoriais, revistas, *sites* da internet, entrevistas, sendo esta a abordagem procedimental deste trabalho.

No segundo capítulo, definiremos o instituto condomínio, desde a constituição até sua extinção, como também, analisaremos fatores importantes para sua funcionalidade como características espécies e citação de exemplos de conflitos existentes com maiores incidências dentro desses espaços.

Analisaremos, no terceiro capítulo, as possíveis sanções aplicadas aos condôminos que infringem as normas legais ao não cumprirem com seus deveres junto aos condomínios, seja comum ou edilício.

O quarto capítulo apresenta comentários sobre a taxa condominial que é, obrigatoriamente, um dos deveres atribuídos aos condôminos. Explicaremos como se processa sua composição e forma de rateio para definição da cota-parte de cada um dos condôminos.

No quinto capítulo, focaremos nossos estudos no instituto de desconto por pontualidade, também conhecido por bonificação ou prêmio, que através de consulta as referencias citadas no capítulo oito, ou seja, consulta para entendimento, da doutrina, da jurisprudência, com pesquisa bibliográfica através de livros, artigos e revistas, até chegarmos à conclusão firmada no sétimo capítulo, e conseqüentemente, poder conceituar e responder aos questionamentos que provocaram a problematização que originou a discussão e definição do tema deste trabalho de conclusão de curso.

2 CONCEITUAÇÃO GERAL DE CONDOMÍNIO

Quando falamos em propriedade, logo pensamos em algo pertencente a uma só pessoa, podemos dizer que seria a propriedade ligada a uma posse de uma única pessoa, porém há casos em que essa propriedade pode pertencer há dois ou mesmo vários proprietários, situação que pode ocorrer por indivisão, compropriedade, comunhão ou condomínio.

Quando os direitos elementares do proprietário (NCC, Art. 1.228) pertencem a mais de um titular, existirá o condomínio ou o domínio comum de um bem, por ter mais de um proprietário, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente sobre o todo e cada uma de suas partes, sendo assegurado a cada condômino uma fração ideal da coisa, e não uma parcela material desta.

O condomínio em geral é a ideia do direito de propriedade exercido simultaneamente por mais de uma pessoa sobre o mesmo objeto com a impossibilidade de divisão, cabendo a cada proprietário, como parte inseparável da sua unidade, uma fração ideal de terreno e sobre as coisas comuns, na proporção da sua cota-parte, na qual o direito de cada condômino não incide sobre uma parte determinada ou definida, mas tão somente sobre um quinhão ou fração ideal.

No que se refere a prédios com várias unidades autônomas com áreas determinadas (apartamentos, salas, lojas, consultórios, etc.), as áreas consideradas comuns (salão de jogos, salão de festas, academias, escadas, elevadores, corredores, piscinas, e outras áreas de uso comuns) pertencem a vários proprietários. Segundo (Karpát, 2002):

Essa co-propriedade legal e obrigatória das áreas que são exclusivas de cada proprietário é o que se denomina de condomínio, e é regida através de um instrumento coletivo denominado de convenção de condomínio, elaborado em conformidade com as normas legais vigentes, destinado a disciplinar o uso dessas áreas comuns. Esse instrumento, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, torna-se parte integrante dos contratos de Venda e Compra dos apartamentos, sujeitando os novos adquirentes às regras coletivas previamente estabelecidas.

Que teve origem no período romano fez oposição com o caráter exclusivo do direito dominial. Sob esse ponto de vista de origem

romana, há três características que devem ser destacadas no condomínio:

- (a) pluralidade de titulares, pessoas naturais ou jurídicas, cujo número é limitado;
- (b) unidade de objeto, de propriedade, uma vez que o condomínio deve pesar sobre coisas certas e determinadas; e,
- (c) o direito de cada condômino é exercido sob o fundamento de uma parte indivisa, ou seja, sujeito algum pode suprimir seu direito a uma parte determinada do objeto, embora isso possa ocorrer como exceção e como uma situação de fato.

Apesar do direito romano não se admitia a compropriedade, mais, por situar-se nas comunidades familiares, foi inevitável esse fenômeno se desenvolver por consequência das sucessões hereditárias, por esse motivo, o direito romano formou esse instituto paralelo ao direito de propriedade, assim as codificações de Justiniano.

Segundo Venosa (2002, p.48), diz que:

Ele não compreendia mais de um direito de propriedade. Este é uno. Os cuticulares exercem-no ao mesmo tempo em cotas ideais sobre a propriedade indivisa. A divisão não é material, mas idealizada. Nesse padrão, cada condômino exerce a propriedade em sua plenitude, respeitando o direito dos demais. No sistema romano, a quota ideal é a medida da propriedade. De acordo com essa fração, repartem-se os benefícios e ônus, direitos e obrigações entre os comunheiros. (VENOSA, 2002, p.48).

Outrossim, o condomínio Germânico era diferente do romano, segundo afirma Borba na citação de Venosa (2002, p. 51):

O sistema germânico compreendia o condomínio de forma diversa. Entendia-o como comunhão de mão comum. Isto é, cada consorte tinha direito conjunto de exercer o domínio sobre a coisa. A origem também é a comunhão familiar. Não havia nessa comunhão a noção de parte ideal. A propriedade era exercida por todos, sobre o todo. É concepção do direito feudal. Ao contrário do sistema romano, o condomínio germânico impedia que cada condômino, por exemplo, vendesse ou gravasse sua parte, ou pedisse a divisão da coisa comum. Não existem quotas, porque a coisa toda é objeto de uso e gozo comum. Ainda que não se divise nessa modalidade de propriedade uma pessoa jurídica, na prática o comportamento dos comunheiros é muito semelhante.

Na sua obra Wald, Venosa (2002, p.52) comenta sobre os traços do direito germânico e da tradição romana que influenciou na formação do nosso atual condomínio. Conforme o que se segue:

Nosso direito ancorou-se na tradição romana, baseando o condomínio na fração ideal. Há entre nós, contudo, traço da concepção germânica, o que facilita seu entendimento, na comunhão universal de bens que se estabelece em razão do casamento, em que todos os bens pertencem simultaneamente a marido e mulher, sem determinação da quota de um ou outro cônjuge. (VENOSA, 2012, p.52).

Em sua obra, Venosa (2002, p.68), cita Monteiro, onde defende que a parte ideal: “é apenas um critério aferidor, uma chave para exprimir, num valor econômico, o direito de cada consorte perante os demais, possibilitando assim plena disponibilidade durante o estado de indecisão”. Veja a citação de Miranda, citada por Venosa:

Os condôminos não têm direito de usar e abusar da coisa como se os outros não existissem; essa contingência, em vez de ser exceção ao ‘ius utendi’ e ‘abutendi’, o confirma, pois, se pudesse cada um usar e abusar sem considerar o outro ou os outros condôminos, teria mais jus do que aquele que está na relação jurídica em que é titular de direito. (VENOSA, 2002, p.68).

A fração ideal atribuída aos comproprietários não significa o reconhecimento do domínio pleno sobre o fragmento físico do bem e sim da totalidade deste bem de forma igualitária, onde têm direitos iguais e limitados à proporção quantitativa e concorrentes com os demais comunheiros.

2.1 Espécies de condomínio

2.1.1 Condomínio comum

A palavra condomínio é derivada do latim “dominium” a qual indica direito de propriedade. Tal como aplicada, no caso em estudo, indica que significa o domínio exercido juntamente com outrem; é o domínio de um determinado bem, exercido por mais de uma pessoa.

Quando os direitos elementares do proprietário pertencem a mais de um titular, existirá o condomínio ou domínio comum de um determinado bem, cabendo a

cada um deles direitos iguais sobre todo ou cada uma de suas partes na propriedade, pois é assegurada uma cota parte ou fração ideal do bem, que pode ser móvel ou imóvel, e não uma parcela material deste.

O Código Civil disciplina o condomínio geral (tradicional e comum), que pode ser voluntário (arts. 1.314 e s.) e necessário ou legal (arts. 1.327 e s.), e o condomínio edilício ou em edificações (art. 1.331 e s.).

Quanto a sua origem, o condomínio pode ser convencional, eventual ou legal. Convencional ou voluntário é o que se originam da vontade dos condôminos, ou seja, quando duas ou mais pessoas adquirem o mesmo bem. Eventual é o que resulta da vontade de terceiros, ou seja, do doador ou do testador, ao efetuarem uma liberalidade a várias pessoas. Legal ou necessário é o imposto pela lei, como no caso de paredes, cercas, muros e valas (CC, art. 1.327).

Quanto à forma, o condomínio pode ser pro diviso ou pro indiviso, transitório ou permanente. No condomínio pro diviso, apesar da comunhão de direito, há mera aparência de condomínio, porque cada condômino encontra-se localizado em parte certa e determinada da coisa, agindo como dono exclusivo da porção ocupada. No condomínio pro indiviso, não havendo a localização em partes certas e determinadas, a comunhão é de direito e de fato.

Neste trabalho, intensificaremos os estudos com o denominado condomínio edilício, que é uma combinação de direitos. Onde o direito de propriedade sobre a parte exclusiva coaduna-se com o direito de co-propriedade sobre as partes comuns. Esta combinação faz nascer um terceiro direito regulamentador por lei especial.

O condomínio edilício não pode ser confundido com o condomínio comum ou tradicional, regulado pelo Código Civil Brasileiro. Neste, a legislação trata do domínio por duas ou mais pessoas sobre um bem. O condomínio edilício refere-se aos edifícios de apartamentos, salas e garagens, possuindo regulamentação legal exclusiva, tendo caráter permanente, o que não ocorre com aqueles tradicionais, onde a divisibilidade sempre é possível.

No Brasil, a Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Novo Código Civil Brasileiro) reservou dois capítulos (VI e VII) exclusivamente para a regulamentação dos condomínios e foi precedida pela Lei nº 4.591/64 de 16 de dezembro de 1964, veio dispor sobre o condomínio em edificações e sobre as incorporações imobiliárias, dando seus primeiros passos pelo decreto nº 5.481, de 25 de julho de 1928 do então presidente Washington Luís. Com doze artigos apenas, o Decreto era sucinto,

tratando de proibições aos proprietários e declinando que deveria haver uma pessoa (proprietário ou não) para administrar o condomínio, eleita para um período de dois anos, e posteriormente, o decreto-lei n. 5.234 de 8 de fevereiro de 1943 e pela Lei nº 285 de junho de 1948.

2.1.2 Condomínio Edilício

Esse tipo de condomínio refere-se exclusivamente aos imóveis onde existem partes comuns de propriedade de todos os condôminos e as partes individuais. O condômino é dono de seu apartamento mais uma fração ideal nas partes comuns, onde cada condômino é titular exclusivo da unidade autônoma que são os apartamentos, escritórios, salas, lojas, etc.

O locatário não é condômino e sim, compossuidor, na medida em que, tendo a posse direta do apartamento, compartilha com os demais condôminos e com possuidores as áreas comuns do edifício.

O condomínio geral aplica-se a qualquer coisa (móvel ou imóvel) que possua mais de um dono e condomínio edilício apenas aos edifícios (residenciais ou comerciais) nos quais se identifique partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum.

Os capítulos VI e VII da lei nº 10.406-NCCB/02, foram reservados percorrendo respectivamente sobre condomínio e condomínio edilício, instituindo os direitos e deveres de cada um, implantando normas que contribuem até os dias atuais para uma convivência saudável e harmoniosa dentro desses espaços e inovando em alguns aspectos como por exemplo: a aplicação de severa multa para o condômino antissocial (Art. 1.337) e a fixação de multa por inadimplência da cota mensal em 2% (dois por cento).

O Novo Código apesar de expressa renúncia à Legislação anterior, que ainda está em vigor, contém em seu dispositivo regras que definem os direitos e deveres dos condôminos, e também, define qual é a competência das assembleias e dos síndicos, neste sentido, a Lei nº 4.591 de 1964, será aplicada de forma subsidiária..

Lei nº 4.591/64, art. 4º - A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos demais condôminos.

Ao condômino cabe ainda o direito de utilizar as partes de uso comum, sujeitando-se à regulamentação estabelecida para tanto, assim o definindo no artigo 19, da já aludida legislação:

Lei nº 4.591/64, art. 19º - cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não usar dano ou incomodo ao bom uso das mesmas partes por todos.

A par dos seus direitos, os condôminos têm deveres e vedações ao uso da propriedade, capitulados na Lei nº 4.591/64. Entre eles, o do artigo 12 – “cada condômino concorrerá com as despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota, no rateio, corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade, salvo se a convenção dispuser de forma diferente”. Ainda a este propósito, convém notificar que a alienação ou transferência de direitos de propriedade sobre cada uma das unidades dependera de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio.

Às proibições ou vedações estão definidas nos itens I à IV do artigo 10 da Lei nº 4.591/64, entre eles, é defeso a qualquer condômino destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usa-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e a segurança dos demais condôminos.

2.2 Instituição do Condomínio Edifício

Todo condomínio, obrigatoriamente, tem que ter o seu ato que o instituiu, a convenção e o seu regimento interno.

A instituição do condomínio edifício está previsto no art. 1.332 do Código Civil de 2002, além do disposto em Lei especial, pela qual prevê que ele pode ser criado “por ato entre vivos ou testamento e terá que ser devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente”, onde, indispensavelmente constará neste ato de criação, para validação da constituição do condomínio e garantia dos futuros comproprietários, os seguintes termos:

Art. 1.332, NCC/02 (...)

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Outro fator exigido para a instituição é a necessidade da indicação da finalidade a que se destina o condomínio edilício, se residencial ou comercial, neste caso, faz-se necessário especificar o tipo de atividade, como por exemplo, sala, escritório, clínica, entre outros espaços.

As formas de instituição do condomínio, pela prática são:

a) Por destinação do proprietário do edifício, quando o proprietário do terreno constrói um edifício, dividindo-o em apartamentos autônomos, Edifício já construído também é suscetível de ser adaptado para o mesmo fim, mediante escritura pública. A venda das unidades pode ser efetuada depois de concluída a obra ou período da construção, mas, no caso, é o próprio dono do edifício quem constituiu o condomínio sui generis, ao alienar as unidades em que o seccionou.

b) Por incorporação que é considerada na lei uma atividade, mas tecnicamente é o negócio jurídico de constituição da propriedade horizontal. Normalmente, os apartamentos ou conjuntos são vendidos na planta, O incorporador compromete-se a construir o edifício e entregar, apta à habitação, a cada adquirente a unidade que este se comprometeu a comprar; e,

c) Por testamento que se recebe por herança, um prédio que deverá ter tal configuração. Assim, se constar do acervo hereditário um edifício de apartamentos da propriedade exclusiva do de cujus e se a partilha entre os coerdeiros consistir na outorga de apartamentos a cada um deles, claro está que esse fato dá origem a uma propriedade horizontal..

A constituição do condomínio é efetivada no ato praticado pela convenção do condomínio, onde se estipulam os direitos e deveres dos condôminos e deve ser subscrita por pelo menos dois terços dos das frações ideais. Toda utilização da edificação é regulado pela convenção e sujeitam a todos os titulares de direitos das

sobre as propriedades, atuais ou futuros. Por essa razão reconhece a melhor doutrina o seu caráter predominantemente estatutário.

Assim, a convenção e o regimento interno dos condomínios edilício, têm a força para sujeitar as sua normatização até mesmo aos condôminos ausentes que não a assinaram, decidindo desta maneira o Superior Tribunal de Justiça: “Convenção e regimento interno de edifício em condomínio, surgindo embora da manifestação coletiva da vontade, têm natureza distinta do contrato, por propriedade comum. Os princípios regentes, porém, são basicamente os mesmos.

2.3 Da extinção do condomínio edilício

A primeira causa da extinção do condomínio é a ocorrência de sinistro na edificação total ou de forma que comprometa sua utilização, a segunda é a demolição voluntária da edificação por vários fatores, por exemplo: se estiver com ameaça de ruína ou mesmo se quando estiver com sua segurança ou insalubridade comprometida.

A assembleia do condomínio decidirá quais as providências a serem tomadas, em ambas as situações enfrentadas, se decidir pela reconstrução, todos os condôminos terão que arcar com a despesa necessária e caso decidam vender, o valor recebido pela venda será rateado entre todos, em proporção a sua cota-parte.

Na sua obra, GONÇALVES (2010, p. 425), comenta sobre os motivos que podem levar a extinção do condomínio edilício, Conforme o que se segue:

O condomínio tradicional pode ser extinto a qualquer tempo pela divisão ou venda do objeto, já o condomínio edilício, que é formado por partes comuns e partes de propriedade exclusiva, que tem características essenciais a indivisibilidade, não podendo ser extinto pelos condôminos, seja por convenção ou via judicial, só podendo ser extinto, pelos motivos abaixo relacionados:

- a) Pela destruição do imóvel conforme (Art. 1.357, caput, NCC/02);
- b) Pela demolição voluntária da edificação por razões urbanísticas ou arquitetônica ou por condenação do edifício pela condenação do edifício pela autoridade pública, conforme (Lei n. 6.709/79), ou por ameaça de ruína conforme (§ 1º do art. 1.357 do NCC/02);

- c) Pela desapropriação do edifício, caso em que a indenização será repartida na proporção do valor das unidades imobiliárias (NCC, art. 1.358);
- d) Pela confusão, se todas as unidades autônomas forem adquiridas por uma só pessoa.

O Código Civil permite a extinção do condomínio, que é tido por escritores como fonte de muitos conflitos, baseado na convicção de ser impossível um harmonioso funcionamento da comunhão no condomínio, fruto de séculos de tradição. Dispõe, com efeito, o Novo Código Civil:

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Portanto, a divisão é o meio legal para se extinguir o condomínio em coisa divisível, podendo ser amigável ou judicial, só admitindo a primeira forma, por escritura pública, se todos os condôminos forem maiores e capazes. Se um deles for menor, ou se não houver acordo, será necessária a divisão judicial. Isso porque o art. 1.321 do Código Civil determina que se apliquem à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha da herança (arts. 2.013 à 2.022).

2.4 Do uso anormal da propriedade

Os atos praticados por uso irregular do direito é abusivo, tanto o proprietário vizinhos ou locatário poderá intervir para fazer cessar atos ilícitos, abusivo, em desacordo com sua finalidade social, econômica, a boa fé ou os bons costumes.

Gonçalves (2010, p. 353), comenta as modalidades para aferir a normalidade ou anormalidade da utilização de um imóvel:

a) Verificar a extensão do dano ou incômodo causado – se nas circunstâncias, esse se contém no limite do tolerável, não há razão para reprimi-lo. Com efeito, a vida em sociedade impõe às pessoas a obrigação de suportar certos incômodos, desde que não ultrapassem os limites do razoável e do tolerável. Em consequência, ninguém pode pretender, sob a invocação do direito ao descanso, como acentua Hely Lopes Meirelles, “que tudo em derredor se imobilize e se cale. O que a lei confere ao vizinho é o poder de impedir que outros o incomodem em excesso, com ruídos intoleráveis, que perturbem o sossego natural do lar, do escritório, da escola, do hospital, na medida da quietude exigível para cada um destes ambientes.

b) Examinar a zona onde ocorre o conflito, bem como os usos e costumes locais – Não se pode apreciar com mesmos padrões a normalidade do uso da propriedade em um bairro residencial e em um industrial, em uma cidade tranquila do interior e em uma capital. O parágrafo único do art. 1.277 determina que se considere “a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança”.

Assim, tratando-se de zona mista, residencial, comercial e industrial, é intuitivo que as residências têm que suportar o rumor da indústria e do comércio, nas horas normais dessas atividades, mas esses ruídos não poderão exceder o limite razoável da tolerância, nem se estender aos dias e horas reservados ao repouso humano.

c) Considerar a anterioridade da posse, porque, em princípio, não teria razão para reclamar quem construísse nas proximidades de estabelecimentos barulhentos ou perigosos. É o que sustenta a teoria da pré-ocupação. Por ela, aquele que primeiramente se instala em determinado local, acaba, de certo modo, estabelecendo a sua destinação. Tal teoria não pode, entretanto, ser aceita em todos os casos e sem reservas. Se o barulho é demasiado ou se a lei proíbe o incômodo, o proprietário não pode valer-se da anterioridade de seu estabelecimento para continuar molestando o próximo.

2.5 Fatores de maior incidência de conflitos em condomínios

Mesmo com o a entrada em vigor do Novo Código Civil Brasileiro, onde reservou 27 artigos para, exclusivamente tratar do “condomínio”, porém, algumas situações foram citadas de forma genérica, ficando a critério das convenções dos condomínios a especificação as regras internas para boa convivência, contudo, passa a ser quase que inevitável, que ocorra algumas controversas entre condôminos que contribuem para motivação de vários litígios dentro dos espaços

condominiais, em relação ao exposto, o advogado Márcio Rachkorsky (2013), afirma:

É muito fácil lembrar das principais fontes de picuinha entre moradores de um mesmo condomínio. Especialistas e síndicos costumam tratá-las como os cinco “Cs”: cachorro, criança, cano, carro e calote. Já resolver os problemas relacionados a esses temas não é tão simples, apesar de a legislação que rege os condomínios não ser extensa. Até 2002, apenas a Lei 4.591, d 1964, determinava as normas para a relação dentro de um mesmo condomínio. Com o novo Código Civil, síndicos e condôminos ganharam 27 artigos para nortear seus direitos e deveres. “Mas essas normas tratam o assunto de forma genérica. Cabe à convenção do condomínio especificar as regras internas”, afirma o advogado Márcio Rachkorsky, presidente da Associação de Síndicos de Condomínios Comerciais e Residenciais do Estado de São Paulo (Assossíndicos) e apresentador do programa “Condomínio Legal”, da rádio CBN. Rachkorsky (2013).

Apesar de a delegação de poderes aos condôminos ter tornado todo o processo mais democrático, não é de se esperar que uma multidão de pessoas cujo único vínculo comum é o fato de terem escolhido o mesmo lugar para morar cheguem rapidamente a um consenso sobre temas considerados polêmicos até mesmo para juristas. Para resolver esse tipo de impasse, os especialistas aconselham a criação de regras e sanções bastante detalhadas para nortear a convivência. Leia abaixo as dicas de dois advogados especializados em direito condominial para evitar os pomos de discórdia mais rotineiros:

Cachorro: Campeões de resmungos de vizinhos, os animais de estimação até pouco tempo eram proibidos por boa parte dos condomínios. Mas os tempos mudaram. Em estados como Rio de Janeiro, esse tipo de regra já se tornou ilegal. Nas outras regiões, a jurisprudência garante ganho de causa para quem entra com ação pedindo autorização para ter um bichinho dentro do apartamento. A dica, então, é ser extremamente meticuloso na criação do regulamento interno. “Tem que abranger todos os detalhes – se pode entrar pela garagem ou pela porta de pedestres ou em que situações o animal deve usar focinheira, por exemplo”, diz Rachkorsky (2013). “Isso já é meio caminho andado para evitar confusão”. Em situações que extrapolam o limite do tolerável, como quando o cachorro

rotineiramente é deixado sozinho e não para de latir, devem ser tomados os procedimentos padrões para quebra de regulamento.

Há casos, afirma Marcelo Borges, da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (ABADI), que podem parar na Justiça. “O animal pode até ser expulso do prédio”, diz.

Crianças: O primeiro aspecto para prevenir problemas com as crianças do condomínio é criar áreas comuns de lazer. “Elas aprontam quando não têm nada para fazer”, diz Rachkorsky (2013). Se o prédio não possui espaço disponível, o jeito é usar a criatividade. Salas ociosas podem ser transformadas em brinquedotecas, salão de jogos e até equipadas com home theater para exibição de filmes. Outra dica do presidente da Assossindicos é eleger um síndico mirim. “Ele terá a responsabilidade de levar as demandas das crianças para o síndico principal, também vai fiscalizar os amiguinhos”, afirma.

Cano: Fora do alcance da visão de boa parte dos moradores, os problemas de encanamento podem ser protagonistas das piores dores de cabeça de qualquer vida em condomínio. “A grande dica resolver essas questões com agilidade porque fica barato para todo mundo”, diz Rachkorsky (2013). O primeiro ponto, portanto, é ter consciência sobre as responsabilidades de cada um. Assim, quando a assunto é encanamento, os encargos se separam em duas esferas. Se o problema for na ramificação geral do prédio, a missão de reparar os danos recai sobre o condomínio. “O Código Civil até determina que se o síndico for omissor na correção de determinados vazamentos e isso ficar provado, o morador pode solucionar o problema e, depois, cobrar do condomínio”, diz Borges apud Rachkorsky (2013). Dentro do imóvel, a responsabilidade é do condômino. “De acordo com a Lei de Responsabilidade Civil, ninguém pode provocar dano ao outro. Se há vazamento em meu apartamento, é meu dever reparar”, afirma o advogado da ABADI.

Carro: A maneira como cada morador enxerga o ato de conduzir um veículo pode ser outro pivô de atritos homéricos no condomínio. Criar regras claras e ser criativo na hora de construir a garagem é essencial para preveni-los. A começar pela segurança. “O condomínio precisa definir se lhe é interessante ser guardião da garagem”, diz Borges apud Rachkorsky(2013). Estabelecido isso, o próximo passo é determinar a velocidade máxima para os veículos e, em casos de escassez de

espaço, adaptar o estacionamento do prédio. Para isso, há uma série de soluções. “Dá para instalar vallets, guincho hidráulico e, até, contratar manobristas”, sugere Rachkorsky (2013). Ele também diz que o tamanho das vagas de garagem costuma gerar atritos entre condôminos. Em geral, falta espaço para a maioria dos condôminos estacionar veículos de grande porte, como picapes ou SUVs – cada vez mais comuns no Brasil. Com pouco espaço, cresce o risco de que haja avarias na lataria. No longo prazo, a solução passa pelo aumento do tamanho das vagas nos prédios que serão futuramente construídos.

Acessibilidade: De uns tempos pra cá, outros assuntos passaram a fazer parte da pauta das assembleias dos condomínios. Um deles é a promoção da acessibilidade dos edifícios para deficientes físicos. De acordo com o decreto federal 5.296, de 2004, todos os prédios, sejam privados ou públicos, devem ser adaptados para que pessoas portadoras de alguma deficiência física possam livre acesso ao edifício. “Os condomínios tinham até 2008 para fazer essas alterações”, diz Mara Gabrielli, ex-secretária da Pessoa com Deficiência da cidade de São Paulo. No entanto, na prática, a lei não é respeitada pela maioria dos condomínios. Até porque, de acordo com Borges apud Rachkorsky (2013), da ABADI, alguns edifícios não possuem condições arquitetônicas para tais adaptações. Tendo em vista isso, na capital paulista foi criada uma lei municipal que faculta a exigência das modificações para prédios construídos antes de 1992. “Um condomínio habitacional não pode privar uma pessoa da livre circulação”, diz Mara apud Rachkorsky (2013). Assim, de acordo com ela, toda entrada dos prédios deveria ter soluções como rampas ou elevadores para permitir a passagem de condôminos ou visitantes portadores de alguma deficiência física, além de elevadores internos que respeitem os padrões determinados pela ABNT.

Barulho: Os decibéis emitidos pelos moradores são os principais pivôs de discussões e caras feias nos condomínios. É o salto da vizinha do andar de cima que impede que alguém consiga tirar um cochilo, são as crianças que não param de pular ou o gosto musical duvidoso do companheiro de andar. Para esses e outros problemas ligados ao barulho excessivo, o condomínio deve sempre criar um bom regulamento interno. Determinar os períodos para o silêncio, o limite máximo de decibéis e as punições para quem infringir as regras são cruciais para resolver este

impasse. Em alguns estados, existem leis que determinam qual é esse limite. Em algumas regiões da capital carioca, por exemplo, o barulho em condomínios não pode exceder 35 decibéis. No entanto, em alguns casos, os próprios condôminos devem recorrer a lei de vizinhança para resolver o conflito. “Se o barulho incomodar apenas uma pessoa, o condomínio não tem legitimidade para intervir”, afirma o advogado da ABADI.

Drogas e Cigarro: Uma preocupação que tem esquentado a cabeça de muitos síndicos está ligada ao consumo de entorpecentes dentro do condomínio. O porte de maconha para consumo próprio, por exemplo, não é crime no país. No entanto, é possível que esta prática gere inconvenientes para os outros moradores. A reação, contudo, deve variar de acordo com o local em que o condômino usa o entorpecente. “Se é dentro do imóvel, a atuação é muito limitada”, diz Borges apud Rachkorsky(2013). A polícia deve ser acionada apenas quando os efeitos alucinógenos começam a incomodar ou colocar outros moradores em risco. Quando o uso é em áreas comuns do prédio, a história é outra. “A administração do prédio pode até enquadrar o condômino em uma conduta anti-social”, diz. No caso de cigarro, as regras variam de acordo com a legislação antifumo de cada estado. Por exemplo, em São Paulo, a lei proíbe que os condôminos fumem nas áreas comuns dos prédios. No Rio de Janeiro, a proibição é mais rigorosa: os moradores não podem fumar nem mesmo na varanda do apartamento.

Comércio: Com expansão do mercado autônomo e de projetos de trabalho remoto, tornou-se comum que profissionais de diversas áreas atendam clientes em suas próprias residências. Apesar dos benefícios para os profissionais, esta prática pode ser traduzida em riscos de segurança para os outros moradores. “Se o condomínio é residencial, manter uma atividade comercial no imóvel é irregular”, diz Borges, da ABADI, apud Rachkorsky (2013). Muitas vezes, no entanto, é difícil comprovar estes casos. A solução para os casos mais graves é restringir a entrada de desconhecidos, por exemplo.

Sustentabilidade: Equipar um condomínio com soluções sustentáveis não é tarefa de outro mundo – muito menos é necessário extremo ativismo ambiental. “O síndico tem que lembrar que ele é representante de uma pequena sociedade, por

isso, ele precisa ter uma visão social e cidadã”, afirma Borges apud Rachkorsky(2013). Por isso, em um primeiro momento, é possível adotar soluções mais simples como coleta seletiva do lixo e uma política de reaproveitamento da água pelos funcionários podem ser adotadas. Mas, os especialistas aconselham projetos mais ambiciosos como individualização dos hidrômetros e instalação de painéis solares. Além, é claro, de uma política de conscientização dos condôminos.

Calote: Desde 2003, quando entrou em vigor o novo Código Civil, os síndicos perderam uma importante ferramenta para o combate à inadimplência. Até então, o teto das multas para quem não pagava as taxas condominiais em dia era de até 20% do valor do condomínio. Essa taxa, agora, caiu para 2%. “Isso criou uma categoria de inadimplentes volantes, que atrasam alguns meses, mas não sempre. Como a multa é menor do que ficar com outros pagamentos em atraso, o condomínio acaba sendo a última preocupação das pessoas”, afirma Rachkorsky(2013). No entanto, a administração dos prédios ainda tem como recurso protestar as contas atrasadas em cartório. Se o condômino não pagar no prazo estipulado, terá o nome incluído em listas sujas dos serviços de análise de crédito, como o SCPC e a Serasa.

2.6 Soluções para a composição de conflitos

Na doutrina e na jurisprudência são propostas soluções para a composição dos conflitos de vizinhanças. Observe-se que o vocabulário *vizinhança* não se reduz à propriedade confinante, possuindo em direito significado mais largo do que na linguagem comum. Vai até onde o ato praticado em um prédio possa alastrar-se nocivamente, alcançando, normalmente, não só os moradores mas também outros prédios próximos.

GONÇALVES (2010, p. 355), quanto às soluções alvitradas, em resumo:

- a) *Se o incômodo é normal, tolerável, não deve ser reprimido* – A reclamação da vítima será aferida segundo o critério do *homo medius*. Só serão atendidas reclamações relativas a danos considerados insuportáveis ao homem normal.
- b) *Se o dano for intolerável, deve o juiz, primeiramente, determinar que seja reduzido a proporções normais* – Pode o juiz, por

exemplo, fixar horários de funcionamento de atividade considerada nociva (somente durante o dia, p. ex.), exigindo a colocação de aparelhos de controle da poluição, levantando barreiras de proteção etc.

Preceitua, com efeito, o art. 1.279 do Código Civil: “*Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis*”.

- c) *Se não for possível reduzir o incômodo a níveis suportáveis, determinará o juiz a cessação da atividade* – Quando nem mediante o emprego de medidas adequadas se conseguir reduzir o incômodo a níveis suportáveis, ou quando a ordem judicial para que sejam adotadas não for cumprida, determinará o juiz o fechamento da indústria ou do estabelecimento, a cessação da atividade ou até a demolição de obra, se forem de *interesse particular*.
- d) *Não se determinará a cessação da atividade se a causadora do incômodo for indústria ou qualquer atividade de interesse social* – Se o incômodo não puder ser reduzido aos graus de tolerabilidade mediante medidas adequadas, será imposta ao causador do dano a *obrigação de indenizar* o vizinho. Dispõe efetivamente o art. 1.278 do Código Civil que o direito atribuído ao prejudicado, de fazer cessar as interferências nocivas especificadas no art. 1.277, não prevalece quando *forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal*.

Existe, na hipótese, uma subversão de interesse. Os dois, tanto o privado como o público, merecem proteção. Entretanto, levando em conta a prevalência do interesse público, renuncia-se o interesse privado em favor daquele, mas sem se omitir da situação do proprietário que sofre a interferência, porque, apesar de ser obrigado a suportá-la, é assegurada sua indenização cabal. Para estabelecer o seu montante leva-se em consideração a depreciação do imóvel sob o ponto de vista da sua alienação e também locação.

A ação apropriada para a tutela dos direitos mencionados é a *cominatória*, na qual se imporá ao réu a obrigação de se abster da prática dos atos prejudiciais ao vizinho, ou a de tomar as medidas adequadas para a redução do incômodo, sob pena de pagamento de multa diária, com base nos arts. 287, 461, § 4º, e 644 do Código de Processo Civil.

Pode a ação ser movida pelo proprietário, pelo compromissário comprador titular de direito real ou pelo possuidor. Se há dano consumado, cabível a ação de ressarcimento de danos. Prescreve, ainda, o art. 1.280 do Código Civil:

O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.

Há preocupação com mau uso da propriedade, tendo em vista tal ameaça caracterizar-se negligência do proprietário. O vizinho que estiver se sentindo ameaçado pode, facilmente, forçar a reparação, determinando que a outra parte caucione em juízo, o valor do possível dano (CPC, arts. 826 a 838).

Essa caução pelo dano iminente é chamada de “caução de dano infecto”, mas pode o prejudicado preferir mover ação cominatória contra o proprietário negligente, em forma de ação demolitória, ou para exigir a reparação do prédio em ruínas.

Assevera *Hely Lopes Meirelles* que a caução de dano infecto se lhe afigura possível “até mesmo em ação indenizatória comum, quando, além dos danos já consumados, outros estejam na iminência de consumir-se ante o estado ruinoso da obra vizinha, ou dos trabalhos lesivos da construção confinante. Apesar de que a lei civil só mencione danos decorrentes do estado ruinoso da obra, afirma-se que a caução se estenda a outras situações capazes de produzir danos, como trabalhos perigosos executados na construção vizinha, deficiência de tapume da obra, perigo de queda de andaimes e outra mais”.

A ação em apreço tem sido aceita também contra intromissões prejudiciais nos casos de mau uso da propriedade vizinha, que deprecie o sossego, a segurança e a saúde do proprietário ou inquilino de um prédio. Veja-se: “Direito de vizinhança. Ação de dano infecto. Direito de proprietário ou inquilino de prédio, de impedir que o mau uso da propriedade vizinha venha causar prejuízos quanto à segurança, ao sossego e à saúde. Possibilidade de o proprietário exigir que o dono do prédio vizinho lhe preste caução pelo dano iminente”.

Cabe a prefeitura a obrigação de zelar pela segurança do povo e do direito de ajuizar ação, a fim de obter a cessação do uso nocivo da propriedade, visando evitar que o prédio ameaçado de ruína, ocasione acidente pessoal a qualquer momento, cabe à Prefeitura Municipal providenciar no sentido de que cesse tal situação.

Segundo ainda dispõe o art. 1.281 do Código Civil,

O proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual.

O dispositivo aborda a hipótese de alguém estar legalmente autorizado a entrar na propriedade e nela edificar passagem de tubos, tubulações e outros condutos, ou de se permitir que o dono de prédio encravado faça obra para ter passagem, ou, ainda, construir canais pelo terreno do vizinho, para receber águas, entre outras hipóteses. Nesses casos, o proprietário ou possuidor, cujo prédio está obrigado a aceitar a execução das obras, está legitimado a exigir garantia, desde que prove, inclusive mediante perícia, se necessária, a presença do dano iminente.

A garantia se faz mediante caução, que pode ser em dinheiro, em papéis de crédito, títulos da União ou dos Estados, pedras e metais preciosos, hipoteca, penhor e fiança (CPC, art. 827). No silêncio da lei, “a escolha da espécie de caução cabe ao obrigado a prestá-la, não podendo o juiz impor que ela seja feita em dinheiro”.

3 SANÇÕES APLICADAS AOS CONDÔMINOS

O direito de propriedade dos condôminos é sempre respeitado, sendo que as partes exclusivas e as áreas comuns são inseparáveis, podendo ser alienadas algumas dessas partes comuns e acessórias a outro condômino e só será permitida alienação para terceiros após liberação da Assembleia Geral.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral. (BRASIL, 2002)

Os condôminos ficam obrigados a contribuir com os deveres normatizados pelo ordenamento jurídico atual, sob pena de sanções, conforme o Art. 1.336 e 1.337 do NCC/2002, dentre esses deveres, destacamos: o pagamento da sua cota de participação nas despesas do condomínio, respeitar a destinação da edificação e não utilizá-la de maneira insalubre, prejudicando o sossego e a segurança dos demais possuidores, devendo primar sempre pelos bons costumes

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (nova redação dada pela Lei nº 10.931/2004);

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.;

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito;

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos.

II a I Pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à

assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.(BRASIL, 2002)

O Novo Código Civil inovou ao regulamentar os direitos e deveres dos condôminos, conforme os artigos. 1.336 e 1.337, na busca de uma convivência harmônica e pacífica, estabeleceram pesadas multas de até cinco vezes o do valor da contribuição mensal ao condômino que não cumprir os deveres junto ao condomínio e também, para aquele que for considerado anti-social, que se opõe ao convívio social; insociável; contrário à organização, costumes ou interesses do condomínio, será aplicado multa de até dez vezes o valor do rateio ou e ainda, ao pagamento de perdas e danos que se apurem.

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia(BRASIL, 2002)

O condômino considerado anti-social é aquele comportamento que gera incompatibilidade de convivência do causador com o restante dos moradores ou possuidores, ou seja, aquele vizinho problemático, muitas vezes insuportável, que não cumpre costumeiramente as regras impostas para todos, que usa inadequadamente seu espaço exclusivo, chegando a pôr em risco a segurança e a saúde dos demais moradores.

Diante de um condômino com comportamento anti-social, o condomínio deverá aplicar uma multa de até cinco vezes o valor da cota mensal e caso permaneça com mesmo comportamento, a penalidade poderá chegar até ao valor correspondente a dez vezes a cota parte mensal e ainda, poderá deliberar em assembleia pela propositura de Ação judicial para expulsá-lo do condomínio.

Nesse sentido, aprovado por ocasião da V Jornada de Direito Civil, realizada nos dias 8 e 10 de novembro de 2011, no CJP, justifica a exclusão do condômino considerado anti-social, vejamos:

Se o resultado adquirido com a aplicação da sanção, não for satisfatório e não resolver o problema enfrentado e garantir a função social da propriedade, conforme o artigos. 5º, XXIII, da CRFB e art. 1.228, § 1º, do NCC/02 e a vedação ao abuso do direito constante nos artigos 187 e 1.228, § 2º, do NCC/02. justifica a decisão de exclusão do condômino considerado anti-social, desde que aprovado em assembleia que delibere sobre o tema e assegure todas as garantias necessárias para o devido processo legal, conforme previsto na parte final do parágrafo único do art. 1.337, do NCC/02,

4 FORMAÇÃO DA TAXA DE CONDOMÍNIO

As taxas condominiais devem ser compostas pelo resultado do rateio das despesas entre os condôminos devem obedecer aos critérios definidos na convenção do condomínio, na ausência, será sempre pelo coeficiente de proporcionalidade (fração ideal). Outras questões relacionadas com as taxas devem ser tratadas em assembleias que decidirão de acordo com a vontade dos condôminos, sempre respeitando a composição necessária que é definida de acordo com a pauta e sempre respeitando o ordenamento jurídico, como por exemplo de tema tratado em assembleia, temos a definição do valor da taxa mensal do condomínio, realização de serviços, entre outros, de modo que, o condomínio tem a prerrogativa de cobrar de todos o cumprimento da decisão aprovada em assembleia, passando a ser obrigação de todos os proprietários das unidades, conforme definido no Novo Código Civil de 2002, vejamos:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (nova redação dada pela Lei nº 10.931/2004).

A decisão de alteração da convenção do condomínio que implique em modificação das frações ideais do terreno, só será válida se tomada por unanimidade dos votos dos condôminos, tendo em vista que a fração ideal do terreno pertencente a cada um é inseparável do total da área.

A lei determina que a fixação da cota no rateio correspondente à fração ideal de cada unidade, será feita através da convenção do condomínio, salvo disposição em contrário.

Nada impede que o rateio seja calculado de outra forma, fixada pela convenção. Um exemplo de critério de cálculo seria pelo valor de cada unidade, mudará dessa forma o valor de cada fração ideal, mas sua soma final será sempre 1(um).

A forma correta de cobrar as despesas mensais, compreende no somatório das despesas do mês findo e multiplicado pela fração ideal de cada unidade. Por esse método, a cobrança ocorreria somente após o mês vencido. Ocorre que geralmente os condomínios não têm caixa para arcar com as despesas correntes,

motivo pelo qual se convencionou elaborar um orçamento prévio das despesas do mês a vencer e cobrar no dia 1º de cada mês, antecipadamente.

Essas despesas podem ser ordinárias ou extraordinárias, todas destinadas para custear as despesas, sendo as extraordinárias destinadas as obras estruturantes (melhoramento, benfeitorias, fundo de reserva para essas obras, dentre outros.)

Integrantes da estrutura da edificação que serão feitas por todos os condôminos, mediante orçamento prévio devidamente aprovado em assembleia, e as ordinárias destinada as despesas normais para conservação e administração do condomínio, em conformidade com os Art. 22 e 23 da Lei 8.245/91:

Art. 22. O locador é obrigado a:[...]

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23, § 1º - Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas

anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação. (BRASIL, 1991)

Referimos que as despesas são pagas de duas formas: através da taxa condominial e seus acessórios; mediante eventuais chamadas extras.

De um modo geral, as despesas dos condomínios dividem-se em Ordinárias e Extraordinárias. São constantes as polemicas entre condôminos, com a finalidade de estabelecer – de forma mediana – qual seja uma ou outra. Discriminá-las seria impossível, posto que complexa a composição de cada estrutura condominial, tornando prejudicado o rol que se fizesse, por mais completo que parecesse.

O problema foi enfrentado pela Lei nº 8.245/91, a lei do inquilinato, que cuidou das matérias nos artigos 22 e 23, porque necessitava de uma definição quanto as despesas condominiais atribuídas ao inquilino, pelo qual, foi definido no Art. 23, § 1º, NCC/02.

São despesas ordinárias: salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio; consumo de água, luz e força das áreas de uso comum; limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos e de segurança, de uso comum; manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comuns destinados à prática de esportes e lazer; manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas. (BRASIL, 2002).

Outro ponto importante é a forma de rateio das despesas com manutenção e conservação dos condomínios para a devida fixação da cota condominial, que será feita pela forma igualitária ou pela fração ideal de todos os condôminos, matéria em tramitação na Câmara desde 2009, conforme o projeto de Lei nº 5.252, de 2009, de autoria do Deputado Leonardo Quintão (PMDB-MG), estabelece a fixação da cota de condomínio pela divisão igualitária entre as unidades, cobrando-se das unidades maiores o máximo de 30% (trinta por cento).

Segundo o argumento do deputado, o objetivo dessa lei é corrigir distorção quanto à forma correta de se cobrar a divisão de despesas de condomínio, em um edifício composto por unidades de tamanhos diferentes. Seguindo ainda o seu argumento, o deputado Quintão acredita não ser correto cobrar a mais daquele que não usufrui nada além do que os demais, devendo a divisão das despesas de

condomínio respeitar sua natureza jurídica de simples divisão de despesas a que cada um deu causa. 186 Para corrigir essa injustiça e, para que não se dê margem ao enriquecimento ilícito, foi que o deputado autor do projeto de lei, apresentou sua proposta.

Para o autor, esse Projeto de Lei corrige a distorção quanto à forma correta de se cobrar a divisão de despesas de condomínio, em um edifício composto por unidades de tamanhos diferentes. Alguns ainda não entendem que mesmo sendo um apartamento de cobertura ou térreo maior que os demais apartamentos, não há justificativa lógica para se cobrar a taxa de condomínio conforme a fração ideal. O deputado também diz que “o uso da fração ideal no rateio das despesas entre lojas térreas independentes e salas também leva a situações injustas”.

O deputado Quintão ainda cita o seguinte: A cada dia, surgem mais decisões judiciais derrubando o uso da fração ideal para a divisão de despesas de manutenção e conservação. Os juízes, com o apoio de bons peritos judiciais, têm compreendido que a fração ideal foi criada para dividir despesas de portaria, limpeza, iluminação, áreas de lazer, pois tais áreas comuns são utilizadas de forma igualitária por todos os ocupantes das unidades, independentemente do tamanho destas. Somente quanto à água tal consumo deve ser analisado conforme o efetivo uso pela unidade maior.

O deputado Leonardo Quintão (Câmara Federal, 2009), entende que a forma atual (fração ideal) é uma espécie de punição a quem adquire uma unidade maior que as demais e que, quando descobrem a real definição do que seja fração ideal, partem para outros argumentos que também se mostram frágeis perante uma análise mais apurada.

Dizem que, pelo fato de os proprietários de unidades maiores terem melhor condição financeira, via de regra, deve pagar mais ao condomínio, e assim confundem tal cobrança como se fosse Imposto de Renda ou sobre propriedade. Há ainda aqueles que teimam em dizer que o apartamento de cobertura ou loja deve pagar mais porque tem maior valor. Ora, o proprietário neste caso pagou pelo que adquiriu e não ganhou nada, tendo arcado com o ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) no ato da compra e todo ano com IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) mais caro que as demais unidades menores.

Portanto, imposto está ligado ao valor do patrimônio ou à capacidade contributiva, e não tem nada ver com rateio de despesas de condomínio. Por uma

questão de bom senso, não é correto cobrar a mais daquele que não usufrui nada além do que os demais, devendo a divisão de despesas de condomínio respeitar sua natureza jurídica de simples divisão de despesas a que cada um deu causa.

Para corrigir o que entende ser injustiça e, para que não se dê margem ao enriquecimento ilícito, foi que o deputado apresentou o projeto e as “justificativas” descritas acima.

5 ABONO DE PONTUALIDADE

É fundamental que a regra da boa convivência sejam norteadas pelos condôminos através das decisões firmadas nas assembleias, do Regimento Interno e na Convenção do Condomínio, onde será definido todo regramento necessário e possível. Contudo, alguns aspectos ainda geram muitas discussões, principalmente quando a questão é de cunho financeiro, entre elas o desconto por pontualidade nos pagamentos das cotas mensais condominiais.

A maioria dos doutrinadores defendem que a relação da cobrança da multa por inadimplência com o desconto de pontualidade importaria *bis in idem* da cláusula penal, ou uma cláusula penal às avessas, para além dos limites permitidos na legislação vigente. Nas decisões de alguns Tribunais de Justiça, sobre a questão controvertida, muitos decidiram nesses julgados pela impossibilidade de cumulação dos institutos.

A partir da entrada em vigor do Novo Código Civil Brasileiro de 2002, a multa por inadimplência nos condomínios foi reduzida consideravelmente de 20% (vinte por cento) para 2% (dois por cento), acrescido dos juros de mora convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês, deixando os administradores e síndicos muito preocupados com o aumento da inadimplência por ocasião desta redução. Em consequência, esses profissionais insatisfeitos, buscaram uma maneira de minimizar tais “prejuízos” e criaram o instituto de “bonificação por pontualidade” que trata-se de um instrumento de concessão de desconto nas mensalidades dos condôminos que efetuarem os pagamentos destas cotas condominiais antes ou até mesmo no dia do vencimento, objetivando o combate ao inadimplemento.

Vejamos abaixo transcrição da Lei 4591/64, que regulava a antiga cobrança de até 20% (vinte por cento) aos condôminos inadimplentes:

Capítulo III, Das Despesas do Condomínio.

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio. [...]

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

Atualmente a multa por inadimplência foi reduzida para 2% (dois por cento) e juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês, Conforme o Art. 1.336, Inciso IV, § 1º, NCC/2002, alterando assim o Art. 12 da Lei 4591/64, vejamos:

Art. 1.336. São deveres do condômino: [...]

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Um detalhe muito importante neste artigo é que deixou a cargo dos condôminos, determinarem que percentual de juros de mora devam ser cobrados também, para tanto, basta atualizarem suas convenções, adequando-as ao Novo Código Civil de 2002, fundamentando os direitos e deveres de cada condômino, até porque, há uma determinação legal através da Lei 11.127/2005, onde todas as organizações, inclusive condomínios, tinha prazo de até o dia 11 de janeiro de 2007 para tal adequação mas como a lei não mencionou qualquer penalidade, muitos condomínios não se atualizaram.

Analisemos os artigos 2.031 e 2.035 da Lei 11.127/2005 (NCPC/15):

Art. 2.031. As associações, sociedades e fundações, constituídas na forma das leis anteriores, bem como os empresários, deverão se adaptar às disposições deste código até 11 de janeiro de 2007. (Redação dada pela Lei nº 11.127, de 2005) Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às organizações religiosas nem aos partidos políticos. (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003).

Art. 2.035. Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos. (BRASIL, 2015)

O “desconto por pontualidade” é comum nos condomínios Edifícios, também denominado bonificação ou prêmio por pontualidade. É usado como instrumento para estimular o pagamento até a data do vencimento da cota condominial, após essa data, o condômino inadimplente perderá tal desconto e será obrigado a sanar o débito com valor integral acrescido de multa de 2% e juros de mora.

Esse instituto de bonificação, que era para ser uma opção de escolha para os administradores para estímulo da adimplência, é considerado pela jurisprudência como prática abusiva e confirmam a impossibilidade de cumulação dos institutos,

assim como a maioria dos doutrinadores, entendem que a coexistência da multa com o desconto de pontualidade importaria *bis in idem* da cláusula penal, ou uma cláusula penal às avessas, para além dos limites permitidos em Lei.

Em geral, não há limite legal estabelecido para aplicação de cláusula penal, mas, no caso dos condomínios há limite legalmente fixado em 2% (dois por cento), posto que ao aplicar o desconto, há um aumento no valor do rateio para aquele que não desfrutou de tal desconto.

Na perspectiva do Desembargador aposentado do Tribunal de Justiça João Batista Lopes, em sua obra “Condomínio”, 8ª edição revista, atualizada e ampliada, já em conformidade com o novo Código Civil, pela Editora RT, pagina 22, preleciona:

“[...] Discute-se, porém, se é legítimo o chamado “abono pontualidade”, isto é, a concessão de desconto especial para os condôminos que pagarem a cota até a data do vencimento. Trata-se de expediente que se insere entre as chamadas “sanções premiais”, isto é, vantagens destinadas a estimular a pontualidade dos devedores, mas que esbarra no sistema adotado pela lei condominial para a cobrança das despesas de condomínio. Com efeito, todos os condôminos estão obrigados a pagar a cota-parte que lhes couber no rateio, isto é, não podem pagar menos, nem são obrigados a pagar mais, salvo hipótese de impontualidade. Ora, o chamado “abono impontualidade” significa redução do valor que está sujeito o condômino, o que a lei não permite. De outro lado, a admissibilidade desse “prêmio” implicará aumento no valor da quota-parte dos condôminos que não desfrutaram da vantagem – além da multa devida -, o que não pode ser admitido.” (LOPES, 2003, p. 22).

Assim, a bonificação para o condômino que pagar a cota condominial até a data de vencimento é considerado abusivo, pois o inadimplente será punido de forma ilegal, com cobrança de multa às avessas.

Nesse sentido, comungando da opinião do jurista, é o entendimento firmado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme reproduzimos em recente julgado:

“9124873-12.2006.8.26.0000 Apelação / Despesas
Condominiais Relator(a): Edgard Rosa Comarca: São Paulo Órgão
julgador: 30ª Câmara de Direito Privado Data do
julgamento: 11/08/2010 Data de registro: 27/08/2010 Outros
números: 1040804/7-00, 992.06.001489-9 Ementa: AÇÃO DE
COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS - FASE DE
CONHECIMENTO - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE -
POSSIBILIDADE - OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PROPTER REM -
PRECEDENTES DO STJ - IMPOSSIBILIDADE DE COMPENSAÇÃO
- VEDAÇÃO DE COBRANÇA DE PARCELA RELATIVO AO

CHAMADO ABONO- PONTUALIDADE (20%) - COBRANÇA DE PARCELAS FUTURAS - INCIDÊNCIA DO ART. 290 DO CPC.

Recurso parcialmente provido. Ementa Agravo. Recurso especial. Condomínio. Ação de cobrança. Condenação. Prestações vincendas periódicas. Inclusão na condenação 'enquanto durar a obrigação'. CPC, Art. 290. - A regra contida no Art. 290, do CPC, em homenagem a economia processual, incide em relação às cotas de condomínio. Ementa Ação de cobrança. Cotas de condomínio. Prestações periódicas. Art. 290 do Código de Processo Civil. Precedentes da Corte.

1. Como assentado em precedentes da Corte, a regra do art. 290 do Código de Processo Civil é salutar, aplicando-se, sem dúvida, no pagamento das cotas de condomínio.

2. Recurso especial não conhecido.

Ementa processo civil. Pedido. Prestações periódicas. Despesas de condomínio. Parcelas vincendas. Pedido expresso. Inclusão na condenação, "enquanto durar a obrigação". Cpc, art. 290. Doutrina. Precedentes. Recurso desprovido. (LOPES, 2003, p. 22).

A decisão foi fundamentada pelo Relator do Acórdão com o entendimento de não conhecer a admissibilidade do abono de pontualidade, considerando como uma dissimulação a majoração abusiva da multa moratória estabelecida no art. 1.336, § 1º, do Código Civil e também, por se tratar de uma estipulação nula de pleno direito, conforme a seguinte citação:

O abono-pontualidade, que se quer cobrar, não é admissível. Tal cláusula de aparente incentivo à pontualidade não é lícita, pois na verdade dissimula a majoração abusiva da multa moratória, limitada a 2% pelo artigo 1.336, § 1º, do Código Civil. O controle do Tribunal é possível, ante a insurgência do devedor e por se tratar de estipulação nula de pleno direito, dada a excessiva onerosidade imposta ao condômino e considerando que a prática encerra, na verdade, meio de burlar a legislação que limita a multa aplicada pela mora.(TJSP, 2010)

No mesmo sentido, outro julgado do mesmo Tribunal de Justiça, que, com mesmo entendimento, considera o abono de pontualidade como um disfarce de multa moratória acima do limite permitido, inclinando pela impossibilidade da bonificação cumulada com a multa por atraso, vejamos:

1178775008 Apelação Sem Revisão Relator(a): Walter Cesar Exner Comarca: Guarulhos Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado Data do julgamento: 18/09/2008 Data de registro: 25/09/2008 Ementa: Despesas condominiais. Cobrança. Abono de pontualidade. Disfarce de multa moratória acima do limite

estabelecido pelo artigo 1.336, § 1º, do Código Civil. Norma de ordem pública. Ausência de ofensa ao ato jurídico perfeito. Cumulação com penalidade por atraso. Impossibilidade. Bis in idem. Prazo anotado pelo art. 475-J do CPC. Termo a quo na ciência do devedor quanto ao término da fase de conhecimento, por qualquer meio lícito. Apelação parcialmente provida, com observação.(TJSP, 2010).

Contudo, objetivando o combate a inadimplência, esse instituto de concessão de desconto por pontualidade aos condôminos adimplentes, poderá ser implantado nas cotas condominiais? Segue em resposta a este questionamento o Relator: Walter Cesar Exner, da comarca de Guarulhos:

Não é recomendável a adoção do chamado "desconto pontualidade", conhecido também por "cláusula de bonificação", tendo em vista predominar o entendimento, na doutrina e na jurisprudência, de que tal medida caracteriza burla da lei, isto é, uma aplicação de multa moratória, mascarada, acima do limite permitido (superior ao limite de 2% fixado pelo art. 1.336, § 1º, do novo Código Civil).

De modo que, diante de todo o exposto, desaconselhamos o chamado "abono pontualidade" ou qualquer outra forma de incentivo para pagamento antecipado das cotas condominiais, que envolva o valor da cota em si. Nada impede, porém, que o condomínio, pense em outra forma de premiação, por exemplo, como já tivemos a oportunidade de testemunhar em outros prédios, sortear entre os condôminos que não atrasem o pagamento da cota condominial, ou, o adiantem, durante todo o ano, um "presente" do condomínio, como um eletrodoméstico, eletroeletrônico, viagem, etc, desde que, doado pelos moradores, sem custo adicional para o condomínio. Há até quem consiga esse tipo de coisa com patrocinadores como prestadores de serviços, por exemplo.

Também em resposta a este questionamento, apesar de ser uma orientação doutrinária e não vinculante, o Enunciado 505, aprovado por ocasião da V Jornada de Direito Civil, realizada nos dias 8 e 10 de novembro de 2011, no Conselho da Justiça Federal, concluiu que esse desconto é nulo porque figura como fraude à lei. Vejamos:

ENUNCIADO 505 - É nula a estipulação que, dissimulando ou embutindo multa acima de 2%, confere suposto desconto de pontualidade no pagamento da taxa condominial, pois configura fraude à lei (Código Civil, art. 1336, § 1º), e não redução por merecimento.

Na verdade, o desconto de pontualidade seria gênero, do qual o desconto por antecipação seria espécie. Melhor esclarecendo, o desconto advindo do pagamento por antecipação seria aquele pelo qual o condomínio, após aprovação, estabelece, por exemplo, que a taxa condominial terá vencimento no dia 10 do mês de referência e será concedido um desconto de determinado percentual ou de um valor fixo se o pagamento for realizado até o terceiro dia útil do mês de referência, por exemplo.

Nesse caso, se o condomínio efetua o pagamento de forma adiantada, de fato, é beneficiado com o pagamento a menor, mostrando-se esse desconto verdadeiro, real. Caso efetue somente a partir do terceiro dia do mês de referência até o dia 10, deverá pagar o valor normal. Essa espécie de desconto por antecipação é perfeitamente admitida e nela não se vislumbra nenhuma irregularidade.

Entretanto, há casos outros em que o condomínio estipula, por exemplo, que o condômino poderá auferir um desconto de determinado valor se realizar o pagamento das despesas condominiais até o dia de seu vencimento. Passado, porém, um dia após o vencimento e não efetuado o pagamento, pode o condomínio cobrar do condômino não só o valor normal fixado para a taxa de condomínio - sem o denominado desconto de pontualidade -, como também juros de mora em virtude do inadimplemento e da multa de até 2% sobre o débito em razão do atraso, como preconizado no parágrafo 1º do art. 1.336.

Nessa última hipótese, o valor apontado como desconto pela pontualidade não seria mais do que uma forma disfarçada de fixação de multa exorbitante pelo atraso no pagamento da taxa condominial, pois no caso de inadimplência, o condômino seria duplamente penalizado, pois deverá pagar o valor fixado para a taxa mais a multa de 2%. Evidentemente, isso implica em duplicidade da multa incidente sobre um mesmo fato gerador, o que não se mostra lícito.

Legalmente, ou se aplica o desconto ou a multa moratória, jamais as duas. Na realidade, nessa última hipótese, o valor real da taxa condominial é aquela estabelecida com desconto, e não o valor cheio, visto que o condomínio não pode contar com aquele acréscimo em sua contabilidade, já que existe a possibilidade de todos os condôminos pagarem na data do vencimento, beneficiando-se do cogitado desconto.

Para Schoenau (2017), habitualmente os condomínios condicionam seus condôminos ao desconto (ou abono), que consiste em um desconto concedido àqueles que pagam suas taxas condominiais até a data de vencimento. Após esta data, o valor da taxa condominial é acrescido do tal desconto, isto é, passa a ter valor diferenciado para os inadimplentes, além da cobrança de juros e multa de 2%.

Entretanto, muitos síndicos e administradores desconhecem que quando há cumulação do desconto pontualidade com a multa por inadimplência ocorre dupla penalização do condômino, o que é vedado, pois nitidamente ilegal. Ainda, o valor para cobrança da inadimplência é aquele previsto com o “desconto”:

Nos débitos condominiais, incide em ilegalidade tanto o chamado abono pontualidade, como a denominada provisão de contingência, sempre que prevista a multa por inadimplemento. [...] No referente ao abono pontualidade, que se insere entre as chamadas sanções premiais, afronta à lei civil, que não admite a redução do valor a que está sujeito o condômino, posto implicar em aumento na quota-parte dos condôminos que não desfrutarem do prêmio, além de terem que arcar com a multa por inadimplência. (TJSC, Apelação Cível n. 2013.010648-1, de Joinville, rel. Des. Eduardo Mattos Gallo Júnior, j. 24-03-2015).

Portanto, a prática do desconto pontualidade quando visa mascarar uma possível multa ao condômino inadimplente com acréscimo decorrente da cumulação do desconto com a multa de mora por inadimplência da taxa condominial, após o vencimento desta, é ilegal, caracterizado como uma dupla penalidade e recomendamos que o condomínio procure evitar a fim de se resguardar contra possíveis ações judiciais por parte do condômino que se sinta lesado, para ressarcimento dos valores cobrados indevidamente e de possíveis danos sofridos, e ainda, que todas as disposições referentes às cobranças devem estar previstas em na convenção e na omissão desta que faça constar nas assembleias, atendendo a composição do quórum exigido.

Diante de todo o exposto, aconselhamos aos operadores responsáveis pelas cobranças dos condomínios, a não aplicar o instituto de “desconto ou abono pontualidade” com objetivo intrínseco de mascarar uma penalidade cumulada com multa por inadimplência sobre a taxa dos condomínios ou qualquer outra forma de

incentivo que cumule com a multa moratória legal que é de 2% (dois por cento), visando se resguardar de possíveis ações judiciais.

Ainda, a taxa mensal do condomínio é composta do rateio das despesas do condomínio descrita no Art. 23 da Lei 8.245/91. Obrigatoriamente essa despesa terá que ser divididas de forma igualitárias entre os condôminos, o que não acontece quando há a possibilidade de desconto, por ser um ato de confirmação de que o valor real da taxa condominial necessário para pagar toda a despesa, não é o valor inicialmente cobrado e sim o valor líquido após o desconto de pontualidade aplicado, até porque, todos podem efetuar o pagamento rigorosamente até data prevista e receberem a bonificação.

É fato que o Novo Código Civil de 2002 reduziu a antiga multa de 20 % (vinte por cento) para 2% (dois por cento), porém, o mesmo dispositivo disponibilizou outros mecanismos capazes de combaterem a inadimplência, tais como:

Os condomínios poderão estipular livremente os juros moratórios em convenção, respeitando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade (§1º, Inc. IV, Art. 1.336, NCC/02);

O condômino que deixar de cumprir reiteradamente com suas obrigações, inclusive o pagamento da sua cota parte até a data do vencimento, poderá suportar multa de até 5 (cinco) vezes do valor (Art. 1.337, caput, NCC/02);

Há outras formas de premiação que o condomínio poderá conceder aos condôminos pontuais, a exemplo: um sorteio de determinado prêmio doado por patrocinadores ou mesmo pelos moradores, sem custo adicional na cota mensal.

Outro fato importante é que, ao entrar em vigor, a Lei 12.105/15 (Novo Código de Processo Civil), passou a considerar as contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício como títulos executivos extrajudicial, deste que previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, e que, ao executá-lo, o condomínio poderá pedir a penhora de bens do devedor para garantir o pagamento da dívida executada, desde que documentalmente comprovadas

Essa penhora poderá recair no único imóvel, mesmo que seja residencial, ou seja, o condômino poderá perder seu único imóvel por não pagar a respectiva taxa de condomínio, ao contrário do antigo código de 1973 que os síndicos eram forçados a ajuizar primeiro as ações de cobrança para depois, para a satisfação do

crédito, teriam que executar a sentença, dificultando consideravelmente a situação dos credores de cota condominial e estimulando a inadimplência.

Vejamos o que diz o artigo 784 da lei 13.105 de 16 de março de 2015 (novo código de processo civil).

São títulos executivos extrajudiciais:

VIII. o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóveis, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio”. (...)

X. o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas”.

Portanto, apesar da redução da multa por atraso nos pagamentos das cotas condominiais de 20% (vinte por cento) para 2% (dois por cento), o Ordenamento Jurídico Brasileiro, possibilita aos condomínios, outros instrumentos de cobrança que obriguem e estimulem os condôminos a pontualidade no cumprimento de suas obrigações legais perante o condomínio, para tanto, terão que realizarem as respectivas atualizações das convenções dos condomínios, objetivando a adequação as normas vigentes e colocá-las em prática.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir dos conhecimentos adquiridos com essa pesquisa, entende-se como condomínio quando uma mesma coisa pertence a mais de um proprietário, cabendo a cada um deles a igualdade de direitos sobre um todo e cada uma das suas partes, seja pessoa física ou jurídica, podendo alterar-se pela intervenção de mais de uma pessoa ao mesmo tempo.

A ideia de condomínio edilício surgiu em consequência do desenvolvimento urbano. no passado, as habitações eram na sua maioria compostas de casas isoladas. Hoje, temos uma realidade cada vez mais crescente deste instituto devido a esse crescente desenvolvimento, gerando escassez cada vez maior de terrenos e fazendo com que seus valores imobiliários aumentem de forma progressiva alavancados principalmente pela procura por terrenos para a construção civil, sua concepção poderá ser verificada, nos grandes centros urbanos, também, poderá ser encontrado esse tipo de propriedade, com menos proporção, nas pequenas cidades.

Não só o desenvolvimento urbano, mas, o crescimento populacional, contribuiu para o crescimento habitacional, e direcionou as políticas públicas para o caminho do incentivo a da construção civil, fator muito necessário para atualidade, sendo necessário aprofundarmos estudos sobre esta questão da evolução da propriedade, deste sua origem com o direito romano até os dias atuais, aprofundando-se especificamente no condomínio edilício que é considerado um meio mais viável para amenizar a questão de carência de espaços para a construção de novas unidades habitacionais.

O condomínio edilício é um formado por agrupamentos de uma ou mais edificações, onde os condôminos dividem o espaço em partes privadas e comuns, com direitos e deveres, cada um com sua coparticipação. Esse tipo de propriedade surgiu a partir da necessidade urbana que, com o crescente desenvolvimento populacional, principalmente nos grandes centros, com maior intensidade a partir do século XX, por ocasião da evolução da sociedade brasileira, levando os habitantes a busca crescente por espaço, fomentando essa ideia brilhante de utilização dos condomínios edilícios, seja para residências habitacionais, comerciais ou mesmo de serviços.

Os condomínios nas edificações destinadas ao atendimento das atividades residenciais, comerciais e empresariais, são considerados como realidade crescente que atende a necessidade de muitas pessoas, sendo dever do Estado colaborar para que essas pessoas possam ter seus sonhos realizados e não os transformá-los em pesadelo, por falta de esclarecimento de como viver de forma harmoniosa nesses espaços, visando minimizar possíveis violações ao ordenamento jurídico e contribuir para uma melhor convivência entre as pessoas ligadas de forma direta e indiretamente com o condomínio edilício que possui uma legislação com muitas divergências e interpretações.

Tal situação dá-se em razão de alguns fatores, como por exemplo: a falta de conhecimento normativo diante da complexidade dos litígios ocorridos dentro dos condomínios que violam os direitos de convivência entre os moradores.

Não é de hoje que a doutrina e a jurisprudência debatem sobre o tema na tentativa de estabelecer diretrizes que minimizem esses conflitos.

No Brasil, o Código Civil de 1916 citou a questão do condomínio, porém, não mencionou a questão do condomínio em edificações que só deu seus primeiros passos com o advento do decreto n. 5.481 de 1928 e posteriormente, o decreto-lei n. 5.234 de 8 de fevereiro de 1943, pela Lei nº 285 de junho de 1948 e a Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 que dispõe sobre os condomínios e as incorporações imobiliárias.

O Novo Código Civil Brasileiro de 2002, lei nº 10.406, de 2002, reservou dois Capítulos para tratar a questão do condomínio, os capítulos VI e VII, percorrendo respectivamente sobre condomínio e condomínio edilício. instituindo os direitos e deveres de cada um, implantando normas que contribuem até os dias atuais para uma convivência saudável e harmoniosa dentro desses espaços e inovando em alguns aspectos como por exemplo: a aplicação de severa multa para o condômino anti-social (Art. 1.337) e a fixação de multa por inadimplência da cota mensal em 2% (dois por cento).

O Novo Código apesar de expressa remissão à Lei especial, que continua em vigor, contém dispositivos regendo os direitos e deveres dos condôminos, bem como a competência das assembleias e dos síndicos. Nesses assuntos, a referida Lei nº 4591 de 1964, aplica-se subsidiariamente.

É fundamental que as regras de boa convivência sejam norteadas pelos condôminos através das regras definidas na convenção do condomínio, no regimento interno e nas decisões firmadas nas assembleias ordinárias e extraordinárias, onde será definido todo regramento necessário e importante para todos, principalmente para os proprietário, locatários, síndico e funcionários, contudo, alguns aspectos ainda geram muitas discussões, principalmente a questão é de cunho financeiro, entre elas o desconto por pontualidade nos pagamentos das cotas mensais condominiais.

Conforme o Art. 1.336 do Código Civil brasileiro de 2002, para segurança jurídica dos condomínios, o ideal é que seja aplicado a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, pois uma cobrança superior a este teto e o favorecimento do condômino pontual não é recomendado por expor o condomínio ao risco de sofrer ações judiciais por parte de quem se sentir prejudicado.

A multa por inadimplência era regulada anteriormente pela Lei 4.591/64, que a fixava em 20% (vinte por cento) e sua redução para 2% (dois por cento) não foi bem aceita na época, onde os administradores e síndicos dos condomínios temiam o aumento da inadimplência, contudo, a proposta de redução foi aprovada, os legisladores atenderam ao clamor dos condôminos inadimplentes que alegavam que a multa de 20% (vinte por cento) era muito alta.

Em consequência, os condomínios insatisfeitos, buscaram uma maneira de minimizar tais “prejuízos”, criaram o instituto de “bonificação por pontualidade” que trata-se de um instrumento de concessão de desconto nas mensalidades dos condôminos que efetuarem os pagamentos destas cotas condominiais antes ou até mesmo no dia do vencimento, objetivando o combate ao inadimplemento, entretanto, contextualizando toda a história dos condomínios, consideramos que tal desconto de pontualidade trata-se de um mecanismo conhecido como burla da lei, criado como forma de restituir um prejuízo ocasionado com o advento do Novo Código Civil brasileiro de 2002 que reduziu a multa aplicada por inadimplência dos antigos 20% (vinte por cento) para a fixada atualmente de 2% (dois por cento), mecanismo repudiado pela maioria dos juristas brasileiros.

Portanto, apesar da redução da multa por inadimplência de 20% (vinte por cento) para 2% (dois) por cento, o Ordenamento Jurídico Brasileiro, possibilita aos condomínios, outros instrumentos de cobrança capaz de obrigar e estimulem os condôminos a pontualidade no cumprimento de suas obrigações legais perante o

condomínio, para tanto, terão que realizarem as respectivas atualizações das convenções dos condomínios, objetivando a adequação as normas vigentes e colocá-las em prática.

Diante do exposto, constatamos que alguns mecanismos podem ajudar no combate à inadimplência, entre eles, apontamos: Primeiro, que os condomínios poderão estipular livremente os juros moratórios em convenção, respeitando o princípio da razoabilidade (§1º, Inc. IV Art. 1.336, NCC/02).

Segundo, que o condômino que deixar de cumprir reiteradamente com suas obrigações, inclusive o pagamento da sua cota parte até a data do vencimento, poderá suportar multa de até 5 (cinco) vezes do valor (Art. 1.337, caput, NCC/02).

Terceiro, acreditamos que há outras formas de premiação que o condomínio poderá conceder aos condôminos pontuais, a exemplo: um sorteio de determinado prêmio doado por patrocinadores ou mesmo pelos moradores, sem custo adicional na cota mensal.

E, por último, outro fato importante é que, com a entrada em vigor da Lei 12.105/15, Novo Código de Processo Civil, passou a considerar as contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas, como um títulos executivos extrajudicial que ao executá-lo, o condomínio poderá pedir a penhora de bens do devedor para garantir o pagamento da dívida cobrada, ao contrário do antigo código de 1973 que os síndicos eram forçados a ajuizar primeiro as ações de cobrança para depois para a satisfação do crédito, teriam que executar a sentença, dificultando consideravelmente a situação dos credores de cota condominial e estimulando a inadimplência.

Entretanto, apesar de haver outros mecanismos que podem ajudar no combate à inadimplência, verificamos na presente pesquisa, que frequentemente ocorrem lacunas sobre o tema em questão, mas que a maioria da dos doutrinadores entendem e opinam pela ilegalidade do instituto de concessão de desconto ou bonificação por pontualidade aplicada aos condôminos que efetuam o pagamento de suas cotas mensais condominiais, antes ou até mesmo na data do vencimento previsto.

7 REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília-DF: Senado Federal, Centro Gráfico, 1988.

_____. Novo **Código Civil Brasileiro: Lei 10.406, 10 de janeiro de 2002**. Brasília: Senado Federal, 2018.

_____. **Código Penal Brasileiro: Decreto-Lei nº 2.848, de 07 de dezembro de 1940**. Brasília: Senado Federal, 2018.

_____. **Novo Código de Processo Civil Brasileiro: Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Brasília: Senado Federal, 2018.

_____. Câmara dos Deputados. **Projetos de Leis e outras Proposições**.

Disponível em: <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=435213>. Acesso em 20/10/2018.

CRESWEL, J. W. **Projeto de pesquisa: método qualitativo, quantitativo e misto**. 2. ed. Porto Alegre: Artmed, 2007.

DANTAS, Inaldo: **O Condomínio ao alcance de todos** – São Paulo. Santa Luzia, 2008.

DANTAS, Inaldo. Publicado em 12 ago. 2011. Disponível em:

<http://www.sindiconet.com.br/8166/Informese/Inaldo-Dantas/Projeto-de-lei-Taxa-condominial-igualpara-todos>. Acesso em: 20/10/2018.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. São Paulo: Saraiva, 1995.

_____, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2002.

ENUNCIADOS 505 e 508, **V Jornada de Direito Civil**, realizada nos dias 8 e 10 de novembro de 2011, no Conselho da Justiça Federal, disponível em:

<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/577>. Acessado em: 25.10.2018.

FACHIN, Luiz E. Direitos fundamentais, dignidade da pessoa humana e o novo Código Civil. In: SARLET, Ingo Wolfgang (org.). **Constituição, direitos fundamentais e direito privado**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003.

_____, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**. São Paulo: Saraiva, v. 15, 2003.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo Aurélio XXI: o dicionário da língua portuguesa**. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.

GONÇALVES, Carlos Roberto, **Direito das coisas**, 5ª edição, São Paulo, Saraiva, 2011.

_____, Carlos Roberto, **Direito das coisas**, 6ª edição, São Paulo, Saraiva, 2010.

KARPAT, Gabriel – **Condomínio: Orientação e prática: Síndicos, conselheiros, condôminos, administradores**. Rio de Janeiro, Forense, 2002.

LOPES, João Batista; **Condomínio. 8ª edição**. Revista dos Tribunais, São Paulo, , 2003.

LUZ, Valdemar p. da: **Manual do síndico** – Porto Alegre. Sagra, 1991.

MALUF, Carlos Alberto Dabus, MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. O **Condomínio Edilício no Novo Código Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

MEIRELES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. 9a edição. Malheiros Editores. São Paulo. 2005.

MEZZARI, Mario Pazutti. **Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1996.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 18 ed. (edição revista e atualizada de acordo com o Código Civil de 2002 por Carlos Edison do Rego Monteiro Filho). Rio de Janeiro: Forense, v. 4, 2004.

_____, Caio Mario da Silva. **Condomínio e Incorporações**. São Paulo: Forense, 1988.

_____, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

RACHKORSKY, Márcio, **Condomínio Legal**, Revista Exame, disponível em: <https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/10-maiores-fontes-conflito-condominios-545875/>. Acessado em: 20.10.2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Condomínio em Edifícios**. **Jornal Valor Econômico**, São Paulo, 19/02/2002.

_____. **Direito Civil - Direitos Reais**. São Paulo: Atlas, 2004.